
TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arrabito Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2022 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	6
Consistenza	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti.....	16

INCARICO

All'udienza del 10/01/2023, la sottoscritta Ing. Laura Arrabito, con studio in Via Isonzo, 9 - 97018 - Scicli (RG), email laurarrabito@hotmail.it; laurarrabito@gmail.com, PEC laura.arrabito@ingpec.eu, Tel. 338 4211060, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con accesso indipendente ubicato a Scicli (RG) - Via Orata n° 14, piano 1
(Coord. Geografiche: 36.766135, 14.632392)

DESCRIZIONE

Appartamento della superficie utile di mq 100 circa, posto al primo piano di un edificio plurifamiliare, con accesso indipendente, composto di piano terra e primo, sito a Donnalucata (Comune di Scicli) in via Orata n° 14. L'appartamento comprende un cortiletto pertinenziale, che nel titolo di proprietà viene indicato come "giardinetto" ma che all'attualità risulta pavimentato, della superficie lorda di circa mq 93,00.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso il cortiletto, tramite una scala che si sviluppa all'interno dello stesso; a sua volta l'accesso al cortiletto pertinenziale avviene attraverso un'area comune destinata a parcheggio e dalle vielle di entrata e di uscita poste su via Orata.

L'appartamento si compone di soggiorno, cucina abitabile, bagno, due ripostigli e due camere da letto doppie.

Sul cortiletto pertinenziale si aprono finestre di veduta (costituenti servitù) appartenenti all'appartamento sottostante, non oggetto di pignoramento. La terrazza di copertura è compresa nel cespite, ma sulla stessa è collocato un serbatoio per l'approvvigionamento idrico dell'appartamento al piano terra; pertanto i proprietari del piano terra hanno diritto di accesso alla terrazza, dall'esterno e con mezzi propri, per la manutenzione del serbatoio. Tali servitù vengono indicate nell'atto di Transazione del 13/02/1978, rogato dal Notaio E. Emmolo rep. 95890, col quale gli esecutati acquisirono il bene in questione.

L'immobile presenta struttura portante in muratura, solaio in laterocemento e copertura piana praticabile adibita a terrazza. Fu costruito giusta Nulla Osta 5225 del 07/11/1970, rilasciato per la costruzione di un complesso residenziale, e successiva Variante del 09/06/1972 (CORPO F), come indicato nell'Atto di Transazione di cui sopra; quest'ultima non è stata reperita tra i documenti depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Trattandosi della costruzione di un complesso residenziale con tipologie edilizie "Tipo", dal confronto dello stato dei luoghi con la Variante al Nulla Osta n° 5225 del 06.08.1974 (CORPO E) se ne è riscontrata la quasi totale corrispondenza, pertanto si può presumere che l'immobile sia regolarmente edificato pur presentando delle difformità sanabili con SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e dell'art. 20 L.R. 4/2003 consistenti: nell'apertura di una finestra su parete in muratura portante, nell'installazione di una scala metallica del tipo a chiocciola per il raggiungimento della copertura, nella diversa distribuzione di alcuni spazi interni, nell'ampliamento del bagno, che tuttavia non costituisce aumento di volume ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 (tolleranza del 2%), e nella installazione sulla terrazza di copertura di una struttura precaria in metallo che occupa una superficie di circa 19,10 mq, con soprastante termocopertura e chiusure verticali costituite da infissi in alluminio.

L'unità immobiliare mostra alcuni segni di umidità discendente sul solaio di copertura, proveniente con ogni probabilità dalle fessure presenti sulla pavimentazione della terrazza, seppur coperte rudimentalmente da guaina cementizia impermeabilizzante. Non sono stati rilevati dissesti strutturali che compromettono la statica dell'immobile.

L'appartamento presenta essenzialmente le finiture dell'epoca di costruzione, a meno delle pareti esterne ed interne che risultano ripitturate in epoca più recente, finiture non di pregio ma tutto sommato in discreto stato di conservazione; è riscaldato con impianto a pompe di calore, allacciato alle reti idrica e fognaria comunali e alle altre utenze che lo rendono abitabile sin da subito (rete elettrica).

L'area su cui ricade l'immobile è sita nei pressi della costa a circa 150 metri dalla spiaggia di ponente di Donnalucata, nelle immediate vicinanze del complesso multifunzionale denominato "Riviera di Ponente", zona abbastanza appetibile per i servizi che offre.

Nel cespite è compresa altresì la diciannovesima parte indivisa dell'area a parcheggio comune e delle vielle di entrata e di uscita al parcheggio stesso e la quarta parte indivisa di una striscia di terreno, larga metri lineari uno, destinata a corsia pedonale di accesso al parcheggio che confina a est con via Perasso, a sud con il cortile pertinenziale dell'appartamento in questione e a ovest con area a parcheggio scoperto comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con accesso indipendente ubicato a Scicli (RG) - Via Orata n° 14, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Dalla certificazione notarile in atti e dalla consultazione dei documenti reperiti, all'esecutato **** **Omissis** ****, il diritto di "Nuda proprietà" per la quota pari a 1/1 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scicli al foglio 139 - p.lla 153 - sub 16 è pervenuta per Atto di Donazione del 01/04/2010, Rep. N° 37854, Notaio Guglielmo Ferro, trascritto il 14/04/2010 ai NN. 7349/4466 da potere di **** **Omissis** ****, e **** **Omissis** ****, che donavano riservandosi l'usufrutto e il diritto di abitazione; per successiva riunione di usufrutto in morte di **** **Omissis** **** l'immobile risulta appartenere per l'usufrutto e per il diritto di abitazione alla sig.ra **** **Omissis** ****.

Ai coniugi **** **Omissis** ****, per l'intero della piena proprietà, l'immobile era pervenuto per Atto di Transazione rogato dal Notaio Emilio Emmolo in data 13/02/1978 Rep. N° 95890/8103, trascritto a Ragusa il

22/05/1978 ai NN. 3425/3175, da potere di **** **Omissis** ****.

NB: l'Atto di Donazione del 01/04/2010, sopra citato, con annotazione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 08/09/2016 ai NN. 12462/1777, è stato dichiarato inefficace nei confronti di **** **Omissis** **** e con annotazione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 26/10/2018 ai NN. 15494/2528 è stato dichiarato inefficace nei confronti di **** **Omissis** ****

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** **Omissis** **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** **Omissis** **** (Usufrutto 1/1 - Abitazione 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** **Omissis** **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** **Omissis** **** (Abitazione 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	88,00 mq	93,00 mq	0,10	9,30 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	100,00 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	3,00 m	Primo
Balconi	15,00 mq	15,00 mq	0,1	1,50 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	100,00 mq	109,00 mq	0,1	10,90 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				130,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	139	153	16	1	A3	3	5,5 vani	Totale: 111 mq - Totale escluse aree scoperte: 107 mq	426,08 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva che vi è un errore nella mappa catastale a seguito del quale non si riscontra corrispondenza tra i dati censuari e l'immobile individuato in mappa; nello specifico la particella 153 sulla mappa è attribuita ad un altro immobile, mentre l'appartamento in questione sulla mappa catastale è individuato in corrispondenza della particella 137 del medesimo foglio 139. Si rende necessario dunque un allineamento dei dati catastali mediante semplice comunicazione non onerosa all' Agenzia del Territorio.

Si segnala altresì che l'immobile risulta ancora intestato al sig. **** **Omissis** ****, deceduto in data **** **Omissis** ****, per cui si rende necessario effettuare sia voltura per ricongiungimento di usufrutto, sia voltura per cancellazione di diritto di abitazione.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presenta le finiture dell'epoca di costruzione, non di pregio ma tutto sommato in discreto stato di conservazione; le pareti esterne ed interne sono state ripinturate. Sono stati rilevati lievi segni di umidità discendente dovuta alle fessurazioni presenti sulla pavimentazione della terrazza. Non sono stati rilevati dissesti strutturali che compromettono la statica dell'immobile.

PARTI COMUNI

Fanno parte del cespite:

- a) la quarta parte indivisa di una striscia di terreno, larga metri lineari uno, destinata a corsia pedonale di accesso al parcheggio che confina a est con via Perasso, a sud con il cortile pertinenziale dell'appartamento in questione e a ovest con area a parcheggio scoperto comune;
- b) la diciannovesima parte indivisa dell'area a parcheggio comune e delle vielle di entrata e di uscita al parcheggio stesso, per una superficie complessiva di circa mq 721.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'appartamento è sottoposto alle servitù attive e passive derivanti: da finestre di veduta, da sporti, da scarichi, da tubazioni e da quant'altro predisposto dal sig. Giuseppe Calabrese, titolare del Nulla Osta grazie al quale fu edificato l'immobile, servitù che interessano o l'appartamento o il cortiletto di pertinenza (che nei titoli di proprietà viene indicato come "giardinetto"), in particolare: sul cortiletto pertinenziale si aprono finestre di veduta (costituenti servitù) appartenenti all'appartamento sottostante, non oggetto di pignoramento. La terrazza di copertura è compresa nel cespite, ma sulla stessa è collocato un serbatoio per l'approvvigionamento idrico dell'appartamento al piano terra; pertanto i proprietari del piano terra hanno diritto di accesso alla terrazza, dall'esterno e con mezzi propri, per la manutenzione del serbatoio.

Tali servitù vengono indicate nell'atto di Transazione del 13/02/1978, rogato dal Notaio E. Emmolo rep. 95890.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta struttura portante in muratura, solaio in laterocemento e copertura piana praticabile adibita a terrazza. L'unità immobiliare in questione ha due fronti liberi, a nord e a ovest, mentre ad est e a sud confina con proprietà terzi; l'altezza interna utile è di metri 3,00. L'appartamento mostra per la maggiore le finiture dell'epoca di realizzazione dello stesso, a meno delle pareti esterne ed interne che risultano ripitturate in epoca più recente. Gli infissi sono in metallo a taglio freddo con vetro singolo e oscuranti del tipo a persiana in alluminio. La scala di accesso all'appartamento è in laterocemento mentre quella a chiocciola che porta in copertura è in ferro. Gli impianti elettrico ed idrico sono sotto traccia ma non sono stati reperiti certificati di conformità. L'impianto termico è del tipo a pompa di calore costituito da due mono-split della potenza di circa

3,3 kW ciascuno.

La pavimentazione della terrazza è realizzata con piastrelle in scaglie di marmo e si presenta abbondantemente fessurata e ricoperta con guaina cementizia impermeabilizzante.

Il posto auto è all'esterno su area scoperta adibita a parcheggio comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta occupato dagli esecutati sig.ri **** *Omissis* ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/1978 al 01/04/2010	**** <i>Omissis</i> ****, Diritto: Proprietà per la quota di 500/1000; **** <i>Omissis</i> ****, Diritto: Proprietà per la quota di 500/1000.	Atto di Transazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emilio Emmolo	13/02/1978	95890	8103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registri Immobiliari di Ragusa	22/03/1978	3425	3175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro di Modica	03/03/1978	858	247		
Dal 01/04/2010 al 15/01/2024	- **** <i>Omissis</i> ****, Diritto: Usufrutto per la quota di 500/1000; - **** <i>Omissis</i> ****, Diritto: Abitazione per la quota di 1/2; - **** <i>Omissis</i> ****, Diritto: Usufrutto per la quota di 500/1000; - **** <i>Omissis</i> ****, Diritto: Abitazione per la quota di 1/2; - **** <i>Omissis</i> ****, Diritto: Nuda proprietà per la quota di 1/1	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guglielmo Ferro	01/04/2010	37854	10760
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ragusa	14/04/2010	7349	4466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Modica	13/04/2010	1288			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Atto di Donazione del 01/04/2010, sopra citato, con annotazione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 08/09/2016 ai NN. 12462/1777, è stato dichiarato inefficace nei confronti di **** **Omissis** **** e con annotazione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 26/10/2018 ai NN. 15494/2528 è stato dichiarato inefficace nei confronti di **** **Omissis** ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 12/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ragusa il 19/02/2014

Reg. gen. 2195 - Reg. part. 261

Importo: € 80.000,00

A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

Capitale: € 48.929,59

Spese: € 12.000,00

Interessi: € 19.070,41

Rogante: Tribunale di Ragusa

Data: 28/11/2013

N° repertorio: 1832

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ragusa il 30/07/2014

Reg. gen. 10422 - Reg. part. 1364

Importo: € 32.000,00

A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

Capitale: € 18.985,37

Spese: € 6.000,00

Interessi: € 7.014,63

Rogante: Tribunale di Ragusa

Data: 22/11/2013

N° repertorio: 507

N° raccolta: 13

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Donazione accettata**

Trascritto a Ragusa il 14/04/2010

Reg. gen. 7349 - Reg. part. 4466

A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

Note: Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 4466 del 14/04/2010

Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 08/09/2016 Servizio di P.I. di RAGUSA Registro particolare

n. 1777 Registro generale n. 12462 Tipo di atto: 0700 - INEFFICACIA DONAZIONE NEI CONFRONTI

DELLA **** **Omissis** ****. ANNOTAZIONE presentata il 26/10/2018 Servizio di P.I. di RAGUSA

Registro particolare n. 2528 Registro generale n. 15494 Tipo di atto: 0700 - SENTENZA DI PRIMO

GRADO DICHIARATIVA DI INEFFICACIA RELATIVA

- **Atto tra vivi - Costituzione divincolo ex art. 2645 ter c/c**

Trascritto a Ragusa il 14/04/2010

Reg. gen. 7350 - Reg. part. 4467

Contro **** **Omissis** ****

- **Domanda Giudiziale - Revocazione Donazione**

Trascritto a Ragusa il 19/03/2015

Reg. gen. 3507 - Reg. part. 2237

A favore di **** **Omissis** ****.

Contro **** **Omissis** ****

- **Domanda giudiziale - Revoca donazione**

Trascritto a Ragusa il 25/03/2015

Reg. gen. 3812 - Reg. part. 2435

A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ragusa il 24/11/2022

Reg. gen. 18468 - Reg. part. 13812

A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

Note: Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune I535 - SCICLI (RG) Catasto

FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 73 Particella 2003 Subalterno 4 Rettifiche Trascrizione presentata

il 27/07/2023 Servizio di P.I. di RAGUSA Registro particolare n. 9363 Registro generale n. 12611 Tipo

di atto: 9726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ragusa il 27/07/2023

Reg. gen. 12611 - Reg. part. 9363

A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

Note: RETTIFICA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N.13812 DEL 24.11.2022 IN QUANTO PER ERRORE

MATERIALE E' STATO INSERITO ERRATO IL LUOGO DI NASCITA E IL CODICE FISCALE DEL SIG. ****

Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Inefficacia Donazione nei confronti della **** **Omissis** ******

Trascritto a Ragusa il 08/09/2016

Reg. gen. 12462 - Reg. part. 1777

A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

Note: Formalità di riferimento Servizio di PI di RAGUSA Trascrizione Numero di registro particolare
4466 del 14/04/2010

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea "RU" del vigente PRG comunale, regolamentata dall'Art. 35 delle Norme tecniche di Attuazione di seguito riportato:

ART.35 RU - SOTTOZONE RU - Recupero urbanistico

1. Sono quelle zone in cui non si é verificato un deturpamento paesaggistico e sussistono solo problemi di riorganizzazione urbana dei quartieri e di conseguente dotazione dei servizi primari e secondari, nonché di inserimento degli agglomerati abusivi nel contesto urbanistico del centro abitato adiacente, ove é possibile, in relazione alla vicinanza o meno del centro abitato esistente.

2. Le zone di recupero urbanistico sono rappresentate negli elaborati del P.R.G. con specifica campitura ed identificate da apposita sigla in base alla localizzazione territoriale e precisamente:

2.1. RU(2.D) DONNALUCATA - AREA DAMMUSI

2.2. RU(1.1. SC) SCICLI- MENDOLILLI

2.3. RU(2.SC) SCICLI - A EST DI VIA LEONCAVALLO

2.4. RU(2.1.SC) SCICLI - A EST DI VIA LEONCAVALLO

3. Le sottozone RU sono disciplinate dalle schede-norma ai successivi Art. 36.SN.SC, Art. 36.SN.D, in cui sono riportati per ogni ambito lo stralcio planimetrico di P.R.G., i parametri urbanistici ed edilizi, le prescrizioni e le modalità di attuazione.

4. Vigono i commi 2,3,4 dell'art.35 (D.Dir.168/DRU)

La scheda-norma che disciplina l'area in questione è la n° 25.D "Dammusi RU,2.D.B7", che si allega alla presente relazione (cfr. allegato 13), nella quale si riporta che il comparto ha i requisiti per essere considerato Zona

Territoriale Omogenea "B satura".

Inoltre l'immobile è sottoposto ai seguenti vincoli:

- Vincolo di PRG: Limite da 150 a 300 mt dalla costa
- Piano Paesaggistico Regionale: Regimi Normativi - Livello di Tutela 1 - contesto 9a
- Beni Paesaggistici: Aree costa 300 mt (art. 142, lett. a, D.lgs 42/04)
- Vincolo costa 300 mt: Legge 431 del 04/08/1985

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l'appartamento non è stata reperita alcuna Dichiarazione di Agibilità.

L'immobile, facente parte di un complesso residenziale, fu costruito giusta Nulla Osta n° 5225 del 07/11/1970 e successiva Variante del 09/06/1972, come indicato nell'Atto di Transazione del 13/02/1978.

Nelle planimetrie allegate al Nulla Osta n° 5225 (Tavola 1-Planimetrie) il fabbricato nel quale è inserito l'appartamento in oggetto viene indicato con la lettera "F" e trattandosi della costruzione di un complesso residenziale costituito da più corpi di fabbrica, di cui alcuni uguali tra loro, fu approvato un unico elaborato "tipo" per la costruzione dei corpi "E" ed "F" (Allegato 8 - Tavola 5 - Fabbricato E - F), che nascevano dunque come corpi gemelli.

La Variante del 09/06/1972 riguardante il CORPO "F" non è stata reperita tra i documenti depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale, tuttavia è stata acquisita la Variante del 06.08.1974 richiesta e approvata per il CORPO "E" (Allegato 9).

Dal confronto dello stato dei luoghi con la Variante al Nulla Osta n° 5225 del 06.08.1974, riguardante il CORPO E, ne è stata riscontrata la quasi totale corrispondenza, pertanto, essendo stati i corpi E ed F progettati come immobili originariamente identici, si presume che anche le varianti approvate siano state presentate con le medesime scelte progettuali.

Alla luce di quanto osservato si può supporre che l'immobile sia regolarmente edificato pur presentando, rispetto alla Variante approvata per il corpo E, delle difformità sanabili con SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.

37 DPR 380/2001 e dell'art. 20 L.R. 4/2003.

Rispetto alla Variante al CORPO E, nell'appartamento si riscontrano delle difformità consistenti: nell'apertura di una finestra su parete in muratura portante, realizzata in un vano ripostiglio presumibilmente in epoca successiva al completamento del fabbricato; nell'installazione di una scala metallica del tipo a chiocciola per il raggiungimento della copertura, probabilmente realizzata contestualmente all'ultimazione del fabbricato dal momento in cui anche nell'appartamento adiacente se ne riscontra una identica; nella diversa distribuzione di alcuni spazi interni; nell'ampliamento del bagno, che tuttavia non costituisce aumento di volume ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 (ampliamento di circa l'1% rispetto al volume autorizzato per l'unità immobiliare in questione, che rientra dunque all'interno dei margini di tolleranza del 2%), anch'esso probabilmente realizzato in sede di costruzione del fabbricato poiché se ne riscontra la medesima realizzazione nell'appartamento adiacente; nella installazione sulla terrazza di copertura di una struttura precaria in metallo, con soprastante termocopertura e chiusure verticali costituite da infissi in alluminio, realizzata presumibilmente a cavallo degli anni 2005/2006.

Allo stato attuale la procedura per la regolarizzazione della tettoia installata sulla terrazza risulterebbe troppo onerosa in quanto questa struttura, così come realizzata, per l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa si configura come sopraelevazione e quindi richiederebbe la verifica e l'eventuale adeguamento sismico dell'intero edificio; pertanto, al fine di snellire sia i costi che l'iter burocratico, si consiglia lo smontaggio e lo smaltimento degli infissi di chiusura della tettoia, mantenendo solo la struttura metallica e la termocopertura in modo da riportare l'iter autorizzativo ad una semplice verifica locale e regolarizzare la tettoia ai sensi dell' art. 110 della L.R. n° 4/2003 e art. 13 L. n° 47/85. Qualora la struttura, così come realizzata, non dovesse superare le verifiche del caso, si potrà procedere all'adeguamento ai sensi dell'art. 21 della L. n° 64/1974 della sola struttura precaria.

Inoltre, ai sensi delle norme sopra citate sarà possibile regolarizzare l'apertura della finestra su parete in muratura portante, ricavata in corrispondenza di uno dei due ripostigli, e la scala a chiocciola in ferro che dall'appartamento consente di raggiungere la terrazza.

Alternativamente, nel momento in cui i costi dell'eventuale adeguamento, non stimabili in questa sede ma valutabili da un tecnico incaricato dal potenziale acquirente, dovessero risultare troppo onerosi, si potrà optare

per la messa in pristino dei luoghi, smontando sia la tettoia che la scala in ferro e chiudendo il vano finestra che è stato aperto nella parete in muratura portante, presumibilmente in assenza di cerchiature metalliche.

L'area su cui insiste il fabbricato ricade in zona vincolata, pertanto è necessario acquisire il parere di ammissibilità della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA..

Si rileva inoltre che vi è un errore nella mappa catastale a seguito del quale non si riscontra corrispondenza tra i dati censuari e l'immobile individuato in mappa; nello specifico la particella 153 in mappa è attribuita ad un altro immobile, mentre l'appartamento in questione sulla mappa catastale è individuato in corrispondenza della particella 137 del medesimo foglio 139. Si rende necessario dunque un allineamento dei dati catastali mediante semplice comunicazione non onerosa all' Agenzia del Territorio.

Si segnala altresì che l'immobile risulta ancora intestato al sig. **** **Omissis** ****, deceduto in data **** **Omissis** ****, per cui si rende necessario effettuare sia voltura per ricongiungimento di usufrutto, sia voltura per cancellazione di diritto di abitazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scicli (RG) - Via Orata n° 14, piano 1
Appartamento della superficie utile di mq 100 circa, posto al primo piano di un edificio plurifamiliare,

con accesso indipendente, composto di piano terra e primo, sito a Donnalucata (Comune di Scicli) in via Orata n° 14.

L'appartamento comprende un cortiletto pertinenziale, che nel titolo di proprietà viene indicato come "giardinetto" ma che all'attualità risulta pavimentato, della superficie di circa mq 93,00.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso il cortiletto, tramite una scala che si sviluppa all'interno dello stesso; a sua volta l'accesso al cortiletto pertinenziale avviene attraverso un'area comune destinata a parcheggio e dalle vielle di entrata e di uscita poste su via Orata.

L'appartamento si compone di soggiorno, cucina abitabile, bagno, due ripostigli e due camere da letto doppie. Sul cortiletto pertinenziale si aprono finestre di veduta (costituenti servitù) appartenenti all'appartamento sottostante, non oggetto di pignoramento. La terrazza di copertura è compresa nel cespite, ma sulla stessa è collocato un serbatoio per l'approvvigionamento idrico dell'appartamento al piano terra; pertanto i proprietari del piano terra hanno diritto di accesso alla terrazza, dall'esterno e con mezzi propri, per la manutenzione del serbatoio. Tali servitù vengono indicate nell'atto di Transazione del 13/02/1978, rogato dal Notaio E. Emmolo rep. 95890.

L'immobile presenta struttura portante in muratura, solaio in laterocemento e copertura piana praticabile adibita a terrazza. Fu costruito giusta Nulla Osta 5225 del 07/11/1970, rilasciato per la costruzione di un complesso residenziale, e successiva Variante del 09/06/1972 (CORPO F), come indicato nell'Atto di Transazione di cui sopra; quest'ultima non è stata reperita tra i documenti depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Trattandosi della costruzione di un complesso residenziale con tipologie edilizie "Tipo", dal confronto dello stato dei luoghi con la Variante al Nulla Osta n° 5225 del 06.08.1974 (CORPO E) se ne è riscontrata la quasi totale corrispondenza, pertanto si può presumere che l'immobile sia regolarmente edificato pur presentando delle difformità sanabili con SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 e dell'art. 20 L.R. 4/2003 consistenti: nell'apertura di una finestra su parete in muratura portante, nell'installazione di una scala in ferro del tipo a chiocciola per il raggiungimento della copertura, nella diversa distribuzione di alcuni spazi interni, nell'ampliamento del bagno, che tuttavia non costituisce aumento di volume ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 (ampliamento di circa l'1% rispetto al

volume autorizzato per l'unità immobiliare in questione, che rientra dunque all'interno dei margini di tolleranza del 2%), e nella installazione sulla terrazza di copertura di una struttura precaria in metallo che occupa una superficie di circa 19,10 mq, con soprastante termocopertura e chiusure verticali costituite da infissi in alluminio. L'appartamento presenta essenzialmente le finiture dell'epoca di costruzione, a meno delle pareti esterne ed interne che risultano ripitturate in epoca più recente, finiture non di pregio ma tutto sommato in discreto stato di conservazione; è riscaldato con impianto a pompe di calore e allacciato alle reti idrica e fognante comunali.

L'area su cui ricade l'immobile è sita nei pressi della costa a circa 150 metri dalla spiaggia di ponente di Donnalucata, nelle immediate vicinanze del complesso multifunzionale denominato "Riviera di Ponente", zona discretamente fornita di servizi.

Nel cespite è compresa altresì la diciannovesima parte indivisa dell'area a parcheggio comune e delle vielle di entrata e di uscita al parcheggio stesso e la quarta parte indivisa di una striscia di terreno, larga metri lineari uno, destinata a corsia pedonale di accesso al parcheggio che confina a est con via Perasso, a sud con il cortile pertinenziale dell'appartamento in questione e a ovest con area a parcheggio scoperto comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 153, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Abitazione (1/1)

Valore di stima del bene: € 166.200,00

CONTEGGIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di perizia, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Appartamento sito in Donnalucata, frazione di Scicli (RG) alla via Orata n° 14

Totale Superficie Convenzionale Lorda mq 130,70

1.Procedimento di stima analitico.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della

surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di stima, sono state considerate le seguenti fonti:

- Agenzia del Territorio quotazioni O.M.I. I semestre 2023, ultimo pubblicato.

Per tale fonte l'immobile in questione, trovandosi a Donnalucata, ricade in zona E2, Suburbana/Donnalucata-Plaja Grande.

Il Valore di Locazione per abitazioni di tipo economico, categoria catastale A/3, va da 2,80 a 4,10 (€/mq per mese) calcolato per superficie lorda.

Considerando, le finiture interne ed esterne, il grado di vetustà e soprattutto l'ubicazione dell'immobile in zona abbastanza fornita di servizi, si ritiene congruo un prezzo di 4,00 €/mq per mese, ottenendo:
 $4,00 \text{ €/mq} \times 130,70 \text{ mq} = 522,80 \text{ €}$ valore locativo mensile.

- Analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari

Dalle ricerche condotte presso alcune delle agenzie immobiliari locali è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima, vi sono richieste di locazione per appartamenti con finiture simili a quelle dell'appartamento in questione che si aggirano intorno ai 430 € al mese per quadrature di circa 70 mq, che restituiscono dunque un prezzo di circa 6,00 €/mq per mese:

$6,00 \text{ €/mq} \times 130,70 \text{ mq} = 784,20 \text{ €}$ valore locativo mensile.

Operando una media tra i due valori trovati otteniamo:

$(522,80 \text{ €} + 784,20 \text{ €}) / 2 = 653,50 \text{ €}$ valore locativo mensile medio

Tenendo conto di tutti i valori locativi sopra indicati si è giunti alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico **per l'immobile oggetto di pignoramento, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 650,00** pari ad un canone lordo annuo di € 7.800,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 5.460,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento

immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2,5% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 2,5 %, si ottiene :

$V1 = € 5.460,00 / 0,025 = € 218.400,00$ valore medio di mercato.

2.Procedimento di stima sintetico.

Dalle indagini svolte in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima, per la determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di perizia, sono state tenute in considerazione le seguenti fonti:

- Agenzia del Territorio quotazioni O.M.I., I semestre 2023, ultimo pubblicato.

Come detto al capitolo precedente, l'immobile in questione, trovandosi a Donnalucata, ricade in zona E2, Suburbana/Donnalucata-Plaja Grande.

Il Valore di Mercato per abitazione di tipo economico va da 810,00 €/mq a 1.200,00 €/mq calcolato per superficie lorda.

Nel caso specifico, per l'immobile in oggetto, è stato tenuto in considerazione il valore medio di 1.005,00 €/mq, ottenendo:

$1.005,00 \text{ €/mq} \times 130,70 \text{ mq} = 131.353,50 \text{ €}$ valore di mercato.

- Analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari

Dalle ricerche condotte presso alcune delle agenzie immobiliari locali è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima, vi sono richieste di vendita per appartamenti simili per tipologia e condizioni, che si aggirano intorno a 190.000,00 € per quadrature di 100 mq, restituendo un valore di 1.900,00 €/mq:

$1.900,00 \text{ €/mq} \times 130,70 \text{ mq} = 248.330,00 \text{ €}$ valore mercato.

Operando una media tra i valori trovati abbiamo:

$(131.353,50 \text{ €} + 248.330,00 \text{ €}) / 2 = 189.841,75 \text{ €}$ valore medio di mercato.

V2 = 189.840,00 € valore medio di mercato in cifra tonda.

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico e quello sintetico (V1 e V2) essa risulta essere la seguente:

$$\mathbf{V\ medio= (\text{€ } 218.400,00 + \text{€ } 189.840,00) : 2 = \text{€ } 204.120,00}$$

Considerando l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti otteniamo:

$$[204.120,00\text{€} - (204.120,00\text{€} \times 0,15)] = 173.502,00\text{€} \text{ (centosettantatremilacinquecentodue/00)}$$

Alla cifra sopra ottenuta è necessario decurtare le spese di seguito elencate:

- Spese tecniche per redazione SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001 e dell'art.20 L.R. 4/2003: € 1.500,00 per redazione e presentazione pratica urbanistica, € 1.500,00 per redazione e presentazione pratica al Genio Civile, € 1.000,00 per richiesta parere di ammissibilità alla competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.;
- Oneri per presentazione SCIA presso l'Ufficio tecnico comunale: € 54,63 per diritti di segreteria, € 50,00 per diritti di istruzione, € 16,00 per marca da bollo;
- Sanzione di € 516,00 (che sarà soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia) ai sensi del DPR n. 380/2001, articolo 37 commi 1 e 4);
- Oneri per opere di cui all'art. 20 – comma 1 - L.R. 4/2003: € 50 per mq= [€/mq 50,00 x 19,10 mq] = € 955,00 per realizzazione tettoia di circa 19,10 mq;
- Oneri per presentazione pratica all'Ufficio del Genio Civile: € 150,00 per diritti fissi, € 32 per marche da bollo;
- Oneri per richiesta parere di ammissibilità alla Soprintendenza ai BB.CC.AA.: € 30,00 per Diritti fissi, € 32,00 per marca da bollo;
- Costi di smontaggio e smaltimento degli infissi di chiusura della tettoia: € 700,00 circa, comprensivi di smontaggio, trasporto e conferimento in discarica;
- Spese tecniche per redazione APE: € 250,00 per redazione APE, € 150,00 per redazione libretto di impianto per la climatizzazione ai sensi del DPR 16 aprile 2013 n. 74;

- Oneri per volture catastali: € 71,00 per ricongiungimento di usufrutto, € 71,00 per cancellazione di diritto di abitazione;

- Spese tecniche per volture: € 100,00 per ricongiungimento di usufrutto, € 100,00 per cancellazione di diritto di abitazione.

NB: le spese tecniche sono da intendersi al netto di accessori di legge (iva e cassa di previdenza professionale)

Il totale delle spese sopra indicate, da sostenere per l'eventuale regolarizzazione dell'immobile, ammonta a circa € 7.277,00.

In definitiva, sottraendo al valore dell'immobile le spese necessarie alla regolarizzazione dello stesso si otterrà:

VALORE FINALE DEL BENE: [€ 173.502,00 - € 7.277,00] = € 166.225,00

VALORE FINALE DEL BENE in cifra tonda = 166.200,00 € (centosessantaseimiladuecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Scicli (RG) - Via Orata n° 14, piano 1	130,70 mq	~ 1.270,00 €/mq	€ 166.200,00	100,00%	€ 166.200,00
Valore di stima:					€ 166.200,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Scicli, li 18/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Arrabito Laura



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Titolo di proprietà-Atto di Transazione-Not. E. Emmolo rep. 95890
- ✓ N° 2 - Titolo di proprietà-Atto di Donazione-Not. G. Ferro rep. 37854
- ✓ N° 3 - Visure catastali
- ✓ N° 4 - Planimetria catastale
- ✓ N° 5 - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 6 - Visure ipotecarie
- ✓ N° 7 - Relazione notarile
- ✓ N° 8 - Nulla Osta n° 5225 del 07.11.1970
- ✓ N° 9 - Variante al Nulla Osta n° 5225 del 06.08.1974_CORPO E
- ✓ N° 10 - Rilievo geometrico
- ✓ N° 11 - Rilievo fotografico
- ✓ N° 12 - Foto da Google maps
- ✓ N° 13 - Scheda Norma PRG - 25.D-Dammusi RU,2.D.B7

